

# Özel Gayrimenkul Değerleme ve Pazar Analizi Raporu

İzmir, Buca Şirinyer — Forbes Sevgi  
Yolu Odaklı 40 Yıllık Köşe Mülk

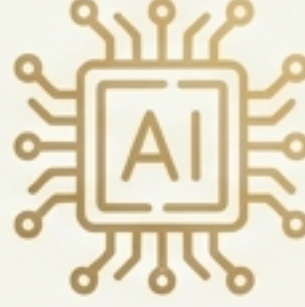
STRATEJİK FİYATLANDIRMA VE PAZARA ÇIKIŞ PLANI

# Stratejik Özet



## İkonik Konum

Şirinyer'in kalbi Forbes Sevgi Yolu'nda, İzban'a ve sosyal donatılara yürüme mesafesinde 100/100 lokasyon skoru.



## Veri Odaklı Değer

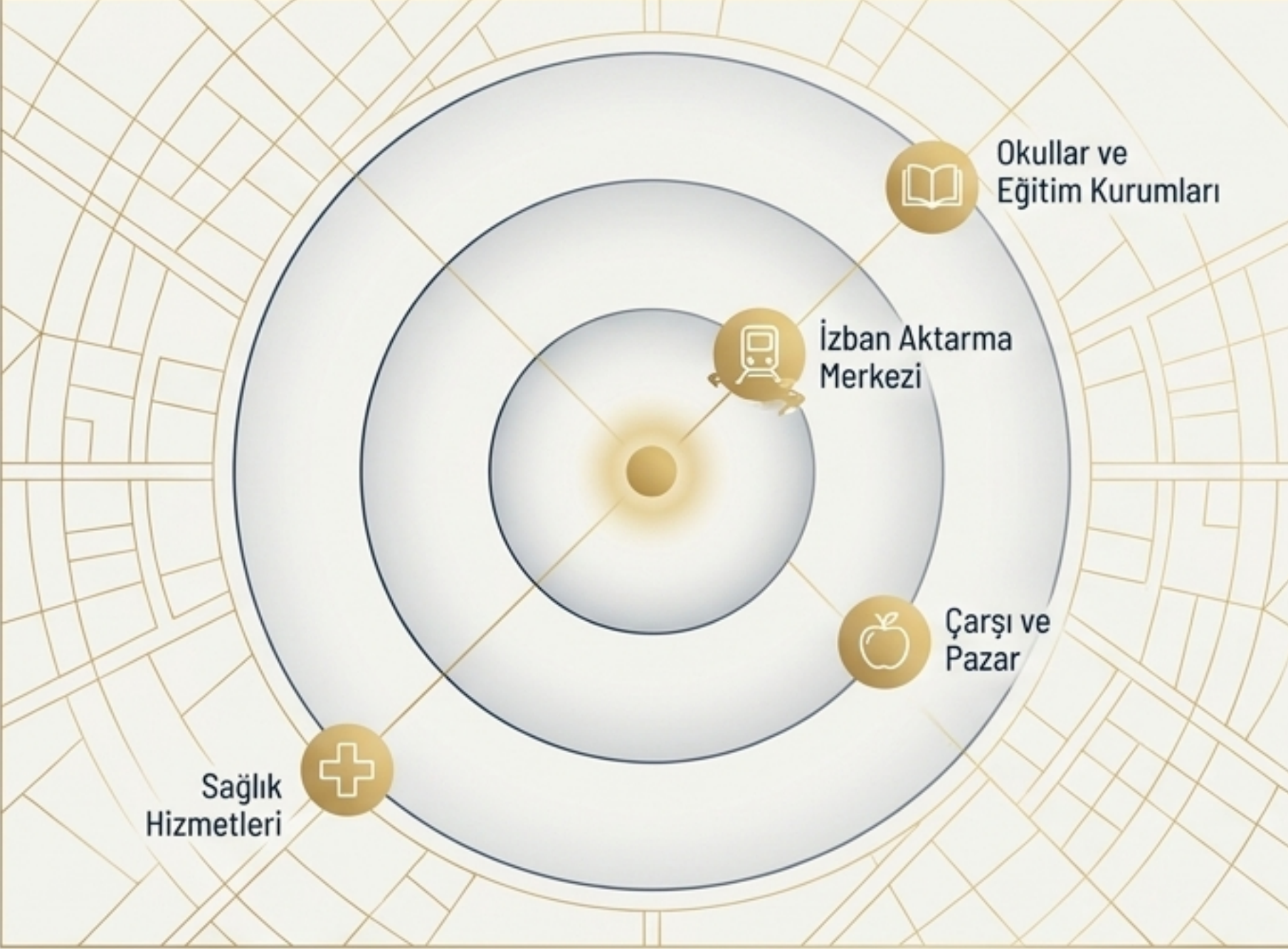
Yapay zeka ve güncel piyasa emsalleriyle hesaplanan optimum satış değeri: 4.250.000 TL.



## Hızlı Satış Stratejisi

Mülkün yapısal yaşını (40 Yıl) yüksek yatırım getirisiyle (12-13 Yıl Amortisman) dengeleyen, dengeleyen, 3-6 ay içinde sonuç odaklı pazarlama yaklaşımı.

# Mülkün Çevresel Gücü: Tartışmasız Bir Konum



- ✓ Mükemmel Toplu Taşıma Erişimi (İzban Aktarma Merkezi)
- ✓ Okullara ve Eğitim Kurumlarına Yakınlık
- ✓ Sağlık Hizmetlerine Anında Erişim
- ✓ Kamuya Açık Yeşil Alanlar ve Parklar
- ✓ Çarşı ve Pazarın Merkezinde

Bu daire, İzmir'in en dinamik yaya arterlerinden birinde, eşsiz bir yaya trafiği ve yaşam merkezinin tam kalbindedir.

# Yapısal Gerçekler ve Pazar Dinamikleri

## Diagnostic Scorecard



Yapısal Durum Skoru: **18/100**



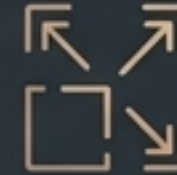
### Bina Yaşı (40 Yıl)

Bölgedeki benzerlerine göre +10 yaş daha eski bir yapı. Klasik mimari avantajı sunsa da modern alıcılar için kredi ve yenileme maliyeti endişesi yaratmaktadır.



### Fiziksel Kısıtlar

Araç trafiğine kapalı yayalaştırılmış cadde (Forbes Sevgi Yolu) üzerinde yer alması sebebiyle mülke ait özel otopark ve direkt araç yanaşma imkanı bulunmamaktadır.

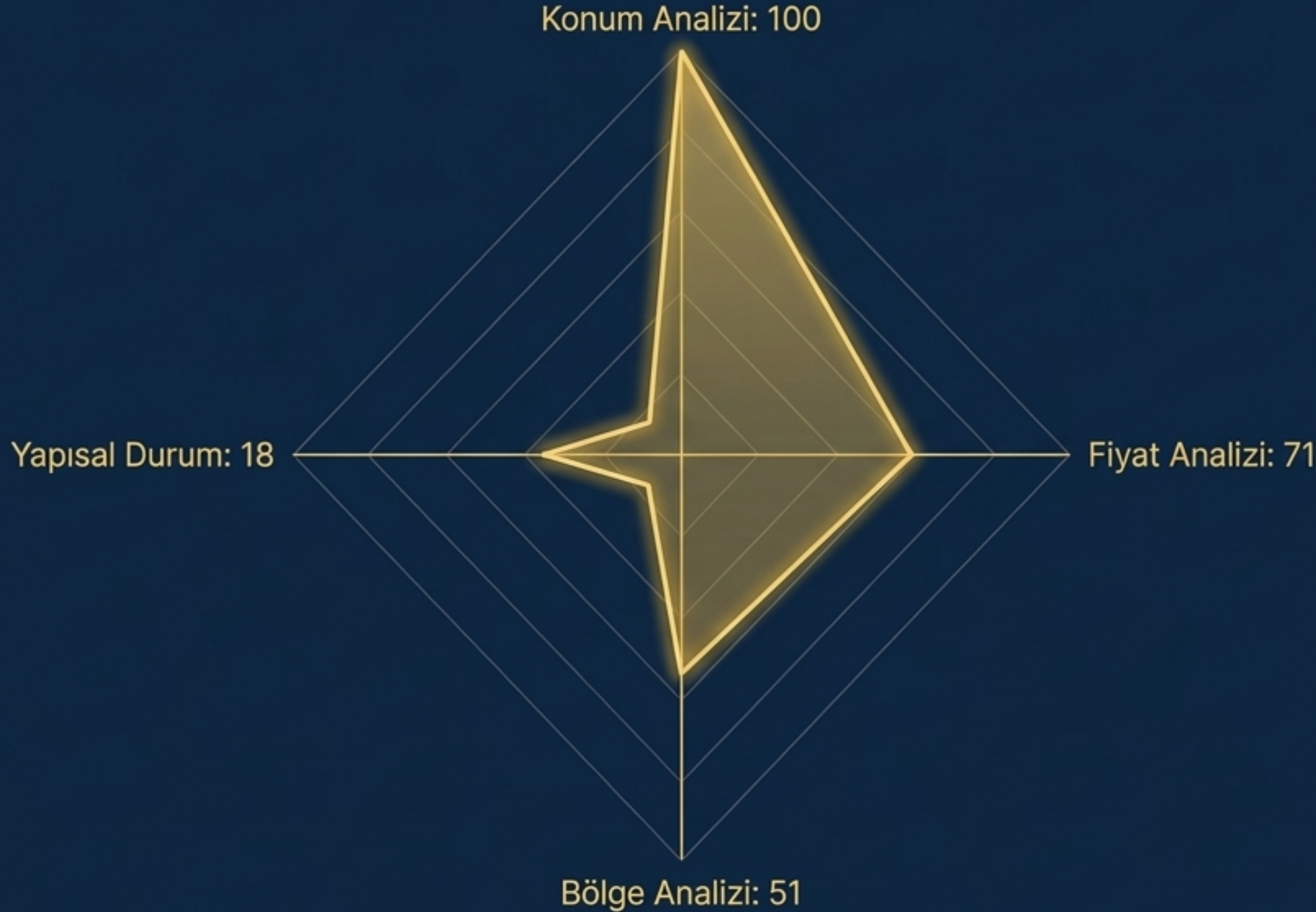


### Brüt Alan (-%22)

Bölgedeki standart 3+1 benzerlerine kıyasla metrekare büyüklüğü %22 daha düşüktür.

**Stratejik Not:** Bu fiziksel limitler, mülkün fiyatlandırılmasında duygusal değil, rasyonel bir denge kurulmasını zorunlu kılar.

# Mülk DNA'sı: Emsalsiz Konum, Rasyonel Değer



**Toplam  
Yatırım Skoru:  
61/100**

Mülkün DNA'sında ciddi bir asimetri bulunmaktadır. Dünya standartlarında bir lokasyon (100), yaşlı bir yapı (18) ile birleşmektedir. Bu asimetriyi fırsata çevirecek tek unsur, doğru fiyatlama stratejisidir.

# Yatırımcı Perspektifi: Bu Mülk Neden Değerli?

## The Investor's Equation

|                                                                                |            |                                                                               |            |                                                                             |            |                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>+%1.8</b><br><b>Yüksek Getiri</b><br>Bölge ortalamasına göre çok daha karlı | <b>[+]</b> | <b>12 - 13 Yıl</b><br><b>Amortisman</b><br>Emsalsiz hızda yatırım geri dönüşü | <b>[+]</b> | <b>-%22</b><br><b>Birim Fiyat</b><br>Metrekare bazında uygun giriş maliyeti | <b>[=]</b> | <b>Şirinyer'in</b><br><b>En Mantıklı</b><br><b>Nakit Akışı</b><br><b>Yatırımı</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|

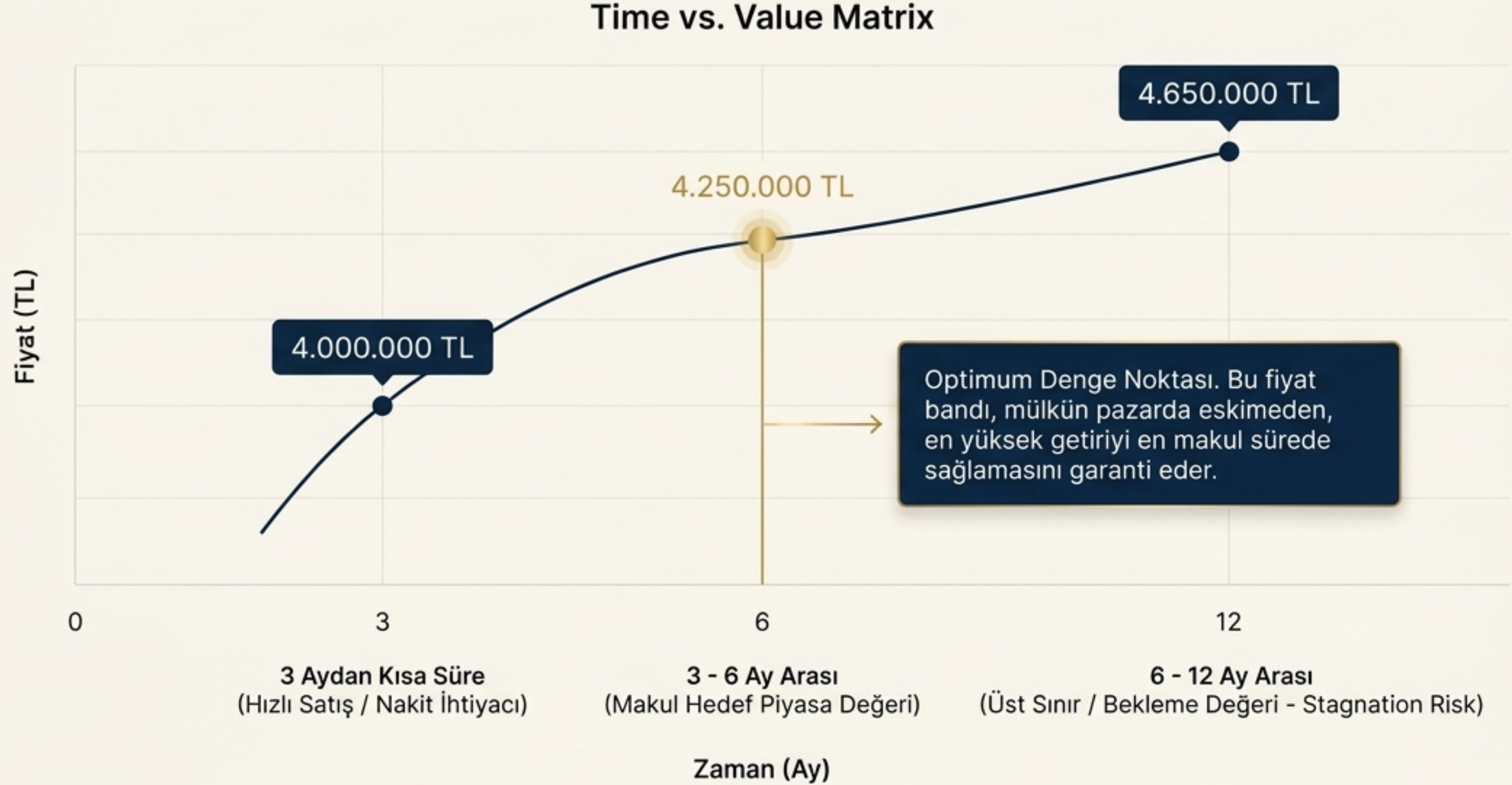
Bina yaşlı olsa da, yüksek kira getirisi mülkü yatırımcılar için son derece cazip ve likit bir varlık haline getirmektedir.

# Yapay Zeka (AI) ve Piyasa Emsal Değerlemesi



Gelişmiş değerlendirme algoritmaları ve derin piyasa emsalleri incelendiğinde, mülkün bugünkü nesnel satış değeri 4.25 Milyon TL olarak tescillenmiştir.

# Zaman ve Değer Eğrisi: Likidite Analizi



# Fiyatlandırma Dengesi

| Değer Yaratan Faktörler - <b>Yukarı Yönlü İvme</b>                                                                                                                                                                                                                    | Fiyatı Limitleyen Faktörler - <b>Aşağı Yönlü Baskı</b>                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Forbes Sevgi Yolu üzerinde prestijli konum</li><li>- Kesintisiz yaya trafiği ve ticari alanlara yakınlık</li><li>- 12-13 yıl gibi nadir bulunan amortisman süresi</li><li>- İzban aktarma merkezine yürüme mesafesi</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- 40 yıllık bina yaşı (Bölge standartlarından +10 yaş büyük)</li><li>- Araç yanaşma imkansızlığı ve otopark sorunu</li><li>- Kredi kullanım oranlarında potansiyel kısıtlamalar</li><li>- Modernizasyon ve tadilat ihtiyacı</li></ul> |

**Sonuç: 4.250.000 TL, bu iki zıt kuvvetin pazar içerisindeki kusursuz kesişim noktasıdır.**

# Doğru Alıcı Profili



## Yüksek Getiri Arayan Yatırımcılar

### Motivasyon:

Bölge ortalamasının %1.8 üzerindeki kira getirisi ve 12 yıllık amortisman.

### Yaklaşım:

Bina yaşını bir handikap değil, düşük giriş maliyeti fırsatı olarak görürler.



## Dinamik Şehirliler ve Ticari Düşünenler

### Motivasyon:

Forbes Sevgi Yolu'nun enerjisi, her yere yürüyerek ulaşabilme özgürlüğü.

### Yaklaşım:

Otopark eksikliğini, şehrin tam kalbinde yaşamının kabul edilebilir bir bedeli olarak sayarlar. Ev-ofis potansiyelini değerlendirirler.

# Pazara Çıkış ve Satış Stratejimiz

**Rasyonel Lansman  
(0-15 Gün)**



Mülkü doğrudan 4.250.000 TL “Optimum Denge” fiyatıyla pazara açmak. Bu, yeni ilan arayan ciddi alıcıların radarına anında girmemizi sağlar.

**ROI Odaklı Pazarlama  
(15-45 Gün)**



Klasik ev özelliklerinden ziyade, finansal verileri öne çıkarmak. “Forbes’ta 12 Yılda Kendini Amorte Eden Fırsat” vurgusuyla kurumsal yatırımcılara ulaşmak.

**Doğru Alıcı Eşleştirmesi  
ve Müzakere  
(45-90 Gün)**



Otopark ve yaş gibi itirazları önceden savuşturarak, lokasyon ve getiriye odaklanan nitelikli alıcılarla masaya oturmak ve satışı kapatmak.

# Stratejiden Aksiyona

“Mülkünüzün benzersiz konumu ve yüksek yatırım değeri, rasyonel bir fiyatlandırma ile birleştğinde Şirinyer'en çok talep gören fırsatlarından birine dönüşecektir.”

---

1. 4.250.000 TL üzerinden resmi pazar lansmanının onaylanması.

2. Yetki sözleşmesinin tamamlanması.

3. Özel fotoğraf çekimi ve yatırımcı ağlarına sunum sürecinin başlatılması.

**Doğru fiyat, doğru alıcıyı en kısa sürede getirir.**